MISCELLANEE
8972
12
MAG. CENTRALE
8972.12

Notizie sul già Teatro Capranica dalla sua origine ad oggi.

ROMA
TIPOGRAFIA INNOCENZO ARTERO
Piazza Montecitorio, 124
1914

In alcuni archivi, e specialmente in quello della Ecc.ma Casa Capranica, si sono raccolte le seguenti notizie sul detto Teatro, facendole poi seguire da qualche considerazione sui diritti che, allo stato delle cose, possono spettare ai Proprietari di taluni palchi *(palchettisti)*.

I.

Cenni storici.

1) Sotto il pontificato di Nicola V, il Cardinale Domenico Capranica edificò il proprio palazzo che prospettava, come tuttora prospetta, sulla piazza che prese nome dalla nobile Famiglia e si estendeva lungo la Via di S. Maria in Aquiro.

Stando alla iscrizione che si legge nel fregio di una delle porte principali, il palazzo stesso sarebbe stato ultimato nell'anno *1451*.

2) Narra il *Ciacconio* (Vite dei Pontefici e Cardinali, Vol. 2.) che per volontà espressa del Cardinale Domenico, in questo palazzo avrebbe dovuto aver sede il *Ginnasio* da lui fondato. Ma il fratello Angelo, — già vescovo di Ascoli, che doveva dare esecuzione a tale disposizione dell' Eminentissimo, morto fin dal 14 agosto 1458, — essendo stato anch' Egli elevato da Pio II all'onore della porpora, preferì ritenere per sè il palazzo; mentre, in ossequio al volere del defunto, fece costruire, nel 1478, attiguamente al palazzo, un nuovo collegio,

ed è precisamente quello che tuttora esiste entro il vicolo prossimo, col maggiore ingresso però verso la piazza, come al presente si vede.

3) Ora, i fratelli Domenico ed Angelo nel 1449, con rogito del notajo Lorenzo De Paoli, avevano fatta donazione, *inter vivos*, al loro fratello Giuliano di parecchi beni avuti in divisione; ordinando un fidecommisso in linea maschile, colla eventuale ricadenza allo istituendo Collegio Capranicense, senza però includervi, come era naturale, il palazzo in parola da loro abitato. Ma in una sentenza, resa nel 1579 dai Cardinali Alessandro Sforza e Flavio Orsini, giudici delegati nella causa vertente per divisione fra i Sigg. Capranica, decisero che anche il palazzo in esame dovesse essere soggetto al vincolo fidecommissario, e fu posseduto, in tal guisa dai successori *pro indiviso*, fino al 1694.

4) In tale anno però Essi vollero procedere alla divisione dei loro beni, e questa ebbe effetto con istrumento del 27 maggio 1694, per gli atti del Lamperini, notajo capitolino. Dal quale atto rilevasi che la parte del palazzo *con ingresso incontro la porticella della Chiesa di S. Maria in Aquiro* (attuale N. 109) toccò a Giuliano ed Angelo, figli di Bartolomeo Capranica, e la parte, che col fabbricato e più col giardino posteriore, estendevasi presso al nuovo palazzo di Montecitorio, e che aveva l' ingresso grande dalla piazza (attuale N. 101) toccò ai loro cugini Pompeo e Federico figli di Carlo.

5) Ora quest'ultimi, fin dal 1679, nella porzione che, come si è detto, fu poi loro assegnata, avevano fatto abbattere due appartamenti interni di tre stanze ciascuno, per quivi formare una sala per accademie, come usavano di avere quasi tutte le famiglie nobili di quel tempo.

Tale sala , sebbene costruita in modo poco solido e quasi precario, nulladimeno fu tosto adibita a private rappresentazioni musicali ; tantochè nel febbraio di quel-

l'anno vi fu data la commedia in musica « *Dove è amore è pietà* » (*Ademollo*: I teatri di Roma, pag. 157).

6) In seguito però, e precisamente nell'anno 1695, Pompeo Capranica venne nella determinazione di ampliare e trasformare la detta sala in un vero teatro. E, valendosi dell'opera dell'architetto Carlo Buratti vi formò *sei ordini di palchi* (istr. 21 settembre 1698 del not. Pasquarucci).

7) Giova qui notare che lo stesso Pompeo Capranica, poichè ebbe terminati i sovra indicati lavori, non trovandosi in grado di pagarne integralmente l'importo, ricorse per l'effetto, fra l'altro, alla vendita di taluni palchi, riservandosi però sempre il diritto di riscattarli. Così: con istrumento del Caioli, vendette due palchi al 2° ordine a D. Livio Odescalchi; altro palco allo stesso ordine lo ebbe il Principe Michele Tassi con contratto del 3 dicembre 1696, per gli atti Gatti; con istrumento del 18 gennaio 1697, atti Orsini, acquistò un palco al 4° ordine un tal Giulio Fantini; e nel 21 settembre 1698, con atti del Pasquarucci, cedette, in conto prezzo di lavori, al capomastro Pietro Gabrielli, tre palchi al 6° ordine. Seguirono poi altre vendite, fatte sempre dal Pompeo, a favore del Card. Bighi, del Cav. Contini e della famiglia De Piccinis.

8) A Pompeo successe, in quanto al teatro, Federico Capranica, il quale, a sua volta, e sempre col patto *redimendi*, vendette altri palchi. Fra questi, dal 1712 al 1717, sei furono comperati dal Priore Vaini, da cui, per ragioni di spoglio, passarono al Sovrano Militare Ordine di Malta. Tali palchi, con recente deliberazione del Gran Magistero, in data 31 maggio del corrente anno, furono retroceduti alla Casa Capranica per il complessivo prezzo di L. 5.650.

9) Federico Capranica insieme a Pompeo senior, — con istrumento 16 gennaio 1719, atti Giov. Antonio Abbatono, — acquistarono dal cugino Giuliano due fab-

bricati con annesso giardino verso la Piazza Montecitorio; mentre Pompeo senior aveva precedentemente acquistata dai fratelli l'enfiteusi perpetua di una certa parte di detto giardino allo scopo di trasportarvi il teatro. Ma tal cosa non fu permessa dal Pontefice Innocenzo XII, il quale, invece fece acquistare dalla Reverenda Camera la massima parte dello stesso giardino, ivi compresa la zona su cui volevasi innalzare il nuovo teatro, nello intento di formare una decorosa e nobile piazza innanzi l' insigne edificio Berniniano (vedi istrumento succitato).

10) Intanto, Federico Capranica, possessore del teatro, trovandosi gravato di debiti, contratti anche per la impresa teatrale che, a quanto sembra, direttamente gestiva; con atto 19 ottobre 1724 dei notaj Abbatono e Pierandrei, vendeva l' intiero teatro al cugino Camillo Capranica per la somma di scudi *tremila*, eccettuati però *quarantatre* palchi, quanti fin d'allora erano stati venduti, ma senza pregiudizio del diritto di riscatto a favore del novello proprietario sui palchi alienati dallo stesso Federico.

Ora, il testo di tale contratto contenendo la descrizione della cosa venduta, nonchè degli oneri e servitù che il venditore assumeva in relazione al resto del fabbricato, si crede opportuno di trascriverne quei brani che a ciò si riferiscono. Vi si legge infatti:

« Federico Capranica..... vende, aliena, cede,
« concede, trasferisce e rinuncia all' Ill.mo Sig. Camillo
« Capranica, figlio della b. m. di Giuliano, parimenti
« patrizio romano, presente, la porzione del palazzo fi-
« decommissario *dove è solamente posto il teatro*, con
« tutti i suoi palchetti, eccettuatine N. 43 descritti et
« annotati in un foglio che si dà a noi notari del te-
« nore etc., scene e stigli, mobili, comodi annessi e con-
« nessi, esistenti nel suddetto teatro et al medesimo Sig.
« Federico spettanti.

. . . . . .

« dichiarandosi che sulla vendita sudetta non si intendino *comprate le stanze ed altri annessi* affittati presentemente a Mastro Celio Polveroni, *nè botteghe, cantine et altro sotto detto teatro,* come anche le stanze che al presente abita il Sig. Menini ed altre ritenute dal detto illustrissimo Sig. Federico, dette « le stanze della torre » colla sua loggia sopra e stanza contigua, e non altrimenti etc.

« ..... Che detto Sig. Federico sia tenuto et obbligato *che in tempo di recite di carnevale quanto in altro tempo*, dare il comodo del passo franco e libero della bottega che tiene Celio Polveroni per andare alla platea ed anche del portone contiguo per andare alli palchetti, ed inoltre il *comodo della rimessa* che corrisponde nel cortile di Montecitorio, entrone et ogni altro nel modo e forma che è stato convenuto e praticato fino al presente, perchè così etc. . . . ».

Da quanto sopra, chiaramente apparisce che la vendita in parola riguardava unicamente la sala del teatro, poichè dei locali circostanti ed inferiori, il venditore Federico Capranica poteva liberamente disporre, sia ritenendoli per proprio uso, sia affittandoli ad altri od allo stesso acquirente Camillo. E tal cosa è resa anche più chiara ed è ribadita da quanto trovasi detto in seguito nello stesso contratto di vendita, e cioè:

« Dovendo detto appartamento in tutto od in parte servire per comodo et uso di detto teatro come sopra venduto, debbasi detto appartamento colle dette *tre stanze* durante la presente vendita *ritenersi in affitto e locazione* dal detto Sig. Camillo per annui scudi *142,* avuto rispetto agli sfitti e calo di pigione, qual pigione il medesimo Sig. Camillo la debba ritenere per li detti assegnamenti di detti annui scudi 30 in avvenire per la rata di scudi 20 moneta, dovranno cedere nel calo di detta pigione come sopra fatto;

« ed altri scudi 10 si debbono pagare dal detto Sig. « Camillo al suddetto Sig. Federico perchè così etc. « 9. — Che sia in arbitrio di detto Sig. Camillo di af- « fittare (subaffittare) il suddetto appartamento ad una « o più persone come gli parerà e piacerà ed in caso « di **restituzione** debba il detto Sig. Camillo restituirlo « vacuo e spedito nel modo e forma che lo riceve, per- « chè così etc.; con patto che detto Sig. Federico sia « tenuto et obbligato fare a tutte e singole sue spese « gli acconcimi necessari etc. che al presente biso- « gnano in detto appartamento et ogni altro che biso- « gnerà in avvenire fin tanto che lo riterrà il detto « Sig. Camillo, perchè così etc. ».

Deve poi notarsi che nel succitato istrumento di vendita, vi è bensì la nota dei palchettisti, ma non vi figurano altrimenti possessori di palchi al *sesto* ordine. Onde è a ritenersi che fossero già intercedute delle convenzioni per il passaggio di essi al quint'ordine, allo scopo forse di formare del sest'ordine un loggiato, o **lubione.**

11) Abbiamo veduto che la diretta gestione del teatro non era riuscita proficua al proprietario; ond'egli, fin dal 10 luglio 1720, con atto del notajo Gius. Antonio De Pierandreis, aveva affittato il teatro stesso allo Abbate Giuseppe Polvini-Faliconti per il triennio, da aver principio nel 1726, e per annui scudi 380. Ma costui che forse era stato l'agente nella gestione teatrale del Capranica, vedendo che i proventi erano scarsi, prima che incominciasse il pattuito suo triennio di affitto, ricorse a Mons. Governatore di Roma allo scopo di ottenere che i *Padronali*, come erano chiamati, dei 43 palchetti sovvenissero la Impresa. E quel Governatore infatti, Mons. Banchieri, accogliendo tale domanda, stabilì che i palchettisti contribuissero *in ragione della terza parte del frutto dei medesimi palchetti* (veggasi, atto Abbatono 19 giugno 1725).

Intanto è utile far notare che nella apoca di affitto del 10 luglio 1725, per atti degli stessi notai Abbatono e Pierandrei, fra l'altro è scritto: « che detto « Sig. Camillo locatore sia tenuto et obbligato, *otto « giorni prima* che principieranno le recite, dare il *co- « modo dell' ingresso* libero e spedito alli palchetti *per « il portone, dove al presente esercita la bottega Mastro « Celio Polverone falegname,* con altri suoi comodi so- « liti e praticati nelli anni passati, perchè così etc. non « altrimenti etc. Che detto Sig. Locatore debba dare a « detto Sig. Conduttore la guardaroba da tenere l'a- « biti, cioè la scala attaccata all' ingresso del primo ap- « partamento con la stanza dello ingresso, e queste *so- « lamente durante il tempo delle recite, con pagarne a « detto Sig. Affittuario* conforme promette et s'obbliga « pagare scudi 24 all'anno, perchè così etc., e non al- « trimenti etc. ».

12) Dopo il Polvini-Faliconti ebbe l'affitto, per l'anno 1728, Gerolamo Mainardi; a questi succedettero Antonio Mango e quindi Filippo Iaco; e così, dopo una lunga serie di affittuarî e d' impresarî che sarebbe tedioso ed inutile qui ora ricordare, si giunge all'ultimo affittuario, nel 1882, di cui avremo a parlare in seguito.

Cade qui in acconcio rammentare che la contribuzione dei palchettisti *per gli spettacoli*, ordinata da Mons. Banchieri, Governatore di Roma nel 1725, a favore dell' impresario Polvini-Faliconti, ebbe egualmente luogo per lo affitto del Mango nel 1740, sotto il Governatore Gio. Batta Spinola; e che, pure a favore dell' impresario Jaco, con chirografo 7 marzo 1742, intervenne Papa Benedetto XIV, ordinando a Mons. Ricci, allora Governatore, di far pagare ai palchettisti proprietari, « *la terza parte di quello sogliono affittarsi li palchetti « liberi relativamente alla diversità degli ordini* ».

13) Tra Camillo Capranica ed i figli naturali del

cugino Federico essendo insorta lite circa il loro riconoscimento legale, intervenne poi l'atto di concordia del 23 agosto 1748, in atti di Giacomo Conti ed Anton Domenico Senape, in forza del quale il Camillo cedeva il teatro in enfiteusi perpetua a *Cesare* Capranica, con facoltà di ampliarlo, ma non di alzarlo, e di eseguire talune altre opere, giusta il progetto compilato dall'architetto Mario Asprucci.

Con successivo istrumento, del 31 gennaio 1750 dello stesso Conti, fu stabilito l'annuo canone di scudi 133 e baj. 1, ridotto in seguito, nel 1753, a scudi 129 e baj. 82; oltre al laudemio di scudi 106,40.

14) Ma nell'anno 1766 il Sig. Lodovico Aquilani, uno dei creditori di Cesare Capranica, ottenne dalla S. R. Rota il mandato esecutivo per la somma di scudi 740; mandato che venne eseguito sul teatro e suoi annessi, esclusi 45 palchi e mezzo già alienati. Quindi, con istrumento del 27 maggio di detto anno, per gli atti del notajo Bottelli, il teatro rimase aggiudicato al *Conte* Raimondo *Ottini*, fermi restando il canone ed il laudemio come sopra stabiliti.

15) Dal citato istrumento rilevasi quali altri locali, oltre al vano del teatro, passarono in proprietà dell'Ottini.

Essi sono: *a)* due rimesse esistenti, una nell'entrone del teatro e l'altra dalla parte di Montecitorio; *b)* due locali per guardaroba *(repositoria)*; *c)* tutti gli annessi e connessi del teatro e della scena.

16) Il Conte Raimondo Ottini fu in possesso del teatro per circa ventiquattro anni, ma si ignora con quale fortuna lo ritenesse. Consta però, da documenti dell'epoca, che non gli mancarono dissidî coi Palchettisti i quali, fra l'altro, pretendevano immischiarsi nella azienda teatrale, come appare dalla Decisione Rotale 15 maggio 1772 (R. P. D. Mannelli), *Romana. Theatri de Capranica*, nella quale vengono definiti ben chiaramente i diritti de' palchettisti.

Morto l' Ottini ; in virtù del suo testamento del 26 ottobre 1790, il teatro, insieme agli altri locali anzicitati, passarono al Conte Michele Negroni seniore, ed a questi successero tosto i figli: Stanislao, Antonio, Giacomo e Gaetano.

17) La famiglia Negroni tenne il teatro per molti anni, ma sempre con risultati veramente disastrosi. Basti dire che in una relazione amministrativa, di cui trovasi copia nell'archivio Capranica, che il compilatore nella parte principale, intitola: « *Storia luttuosa del teatro* » si conclude che dal 1802 al 1847, i Sigg. Negroni, per lavori, spese di liti, sospensioni di agibilità ecc. perdettero scudi 37086, ossia circa L. 200 mila che in quell'epoca rappresentavano una ingente somma, senza contare il pagamento degli annui scudi 129,82 del canone e le tasse o « dativa », come chiamavasi, di altri scudi 80 all' anno.

18) Infatti, nei primi anni in cui i Conti Negroni entrarono in possesso del teatro, ossia nel 1795, un precetto del Governatore di Roma proibì gli spettacoli fino a che non fossero stati eseguiti i lavori di riparazione preventivati dai periti nominati da quel Tribunale nella somma di scudi 2098,68 $^1/_2$. E, sulla istanza dei comproprietari dei palchi, i Negroni, con decisione della S. R. R. del 22 giugno 1801 (coram Resta) furono condannati a fare eseguire, a loro spese, tutte le riparazioni ed acconcimi necessari a rendere agibile il teatro.

19) Ma, di fronte a codesta non insignificante spesa, colla quale non si sarebbe provveduto per avventura a quanto altro in seguito poteva essere richiesto, i Conti Negroni convocarono i sigg. Palchettisti, facendo la proposta, da loro poi accettata nel congresso del 10 giugno 1802 innanzi il notaio Olivieri, di rinnovare cioè a spese comuni l'intiero teatro rendendolo più ampio e più decoroso, a forma del progetto all'uopo redatto dell'architetto Paticchi. Venne pertanto sta-

bilito che i comproprietari dei palchi, ferma restando la rejudicata, avrebbero concorso nella maggiore spesa, oltre i suddetti scudi 2098,68 1[2 « ratatamente, cioè « per quella porzione e numero che può spettare e qua- « lità dei palchi padronali (esclusa la quota della V.ª « Capranica la quale debba rimanere a carico dei sigg. « Conti Negroni) a confronto di tutto il rimanente del « teatro a quella spesa che i sigg. Conti Negroni avreb- « bero fatto per una reale *riedificazione* ».

Siffatta rinnovazione del teatro ebbe effettivamente luogo, sotto la direzione dell'architetto Paticchi per i Negroni, e dell'architetto del Governo Francesco Belli per i palchettisti, il quale stimò opportuno introdurre in atto pratico talune modificazioni al primitivo progetto del suo collega.

Ed i lavori, ultimati nel 1803, importarono, secondo lo stesso Paticchi, la grave spesa di scudi 15086,98, dei quali: scudi 2098,68 1[2 dovevano rimanere, come si è detto, a totale carico dei Negroni, ed il resto avrebbe dovuto ripartirsi, in base alla convenzione surriferita.

20) I sigg. Negroni, pertanto, non omisero di esibire ai comproprietari dei palchi la nota delle spese come sopra occorse, invitandoli a voler nominare altro architetto in sostituzione del Belli, che intanto era defunto, per addivenire alla liquidazione definitiva ed al convenuto riparto delle spese. Ma nulla ottennero; ed essendo stata invece posta in campo la necessità di altri lavori, si giunse al 1817; in cui la Deputazione dei Pubblici spettacoli, preoccupandosi della angustia degli ambulacri e dei difficili accessi e recessi, tornò ad inibire l'azione del teatro, provocando ad un tempo la relazione tecnica degli architetti Stern e Camporesi.

Dichiararono costoro che il teatro era privo di tutti i comodi e della necessaria decenza, e che mancava inoltre di quanto era necessario al libero e facile

sgombro della sala e dei palchi. Onde, a rimuovere tali inconvenienti, proposero l'apertura di nuove porte, la costruzione di altre scale, ecc. ecc.

21) I Conti Negroni si ribellarono a tali nuove ingiunzioni, facendo specialmente considerare che « *non erano in possesso dei locali all'uopo necessari* ». Pertanto sostennero le loro ragioni dapprima innanzi al Tribunale Collegiale della A. C. e quindi, in grado di Appello, in S. R. R. ove furono prosciolti da ogni obbligo di eseguire le ulteriori riparazioni prescritte dagli architetti Camporesi e Stern: (« Romana Theatri dei Capranica », 21 giugno 1819).

22) Pensarono allora, a farsi rimborsare finalmente delle quote loro dovute dai palchettisti fin dal 1803! Ma, non avendo potuto raggiungere lo scopo amichevolmente, furono costretti a convenirli in giudizio innanzi il detto Tribunale collegiale della A. C., il quale dopo lungo dibattito, con sentenza 30 giugno 1819 dichiarò che: « i « possessori dei palchi del teatro Capranica sono tenu- « ti ed obbligati a pagare per contributo ai sigg. Conti « Negroni attori quel di più che hanno speso nella *rei- « dificazione* del suddetto teatro, oltre la somma di scu- « di duemilanovantotto e baj. 66 1[2, e deputiamo Mon- « signor Ill.mo Mastai, Primo Luogotenente, per effet- « tuare la liquidazione, ecc. ecc. ».

Non sappiamo cosa facesse il Luogotenente Mastai, ma, ■ quanto risulta da diligenti indagini e come vedremo in seguito, i palchettisti nulla pagarono, all'infuori del Sig. Conte Soncino di Perugia, col quale intervenne, nel *1839*, una transazione di cui si dirà poi.

23) E qui deve avvertirsi che le opere fatte eseguire dai sigg. Negroni: in quanto a scudi 2098,66 riguardavano lavori che potevano dirsi di riparazione allo stabile, ed il resto della somma erogata, riguardavano la rinnovazione del teatro e specialmente quella della cosi detta « *macchina di legname da cui sono composti*

i palchetti »; per modo che i sigg. palchettisti ebbero completamente ricostruiti i loro palchi a spese del proprietario del teatro. (Vedi « Progetto di conciliazione » di Giuseppe Caramelli, procuratore dei Conti Negroni).

24) Si giunse così, col teatro chiuso, fino al 1821 allorchè, a seguito *del disgraziato avvenimento del novello* Teatro Valle, [1] ad iniziativa del presidente della Deputazione dei pubblici spettacoli, la medesima, assistita dall'architetto governativo, procedette ad una nuova visita del teatro per avvisare agli ulteriori espedienti necessari a renderlo agibile senza pericoli. E vennero stabiliti non pochi altri lavori a farsi, fra cui: l' apertura al di dentro delle porte dei palchi, la costruzione di un nuovo braccio di scala fra la platea ed il cortile dell'albergo verso Montecitorio; nuovi vani di accesso e recesso); nonchè la riparazione del tetto. Onde è che, sotto la condizione dello eseguimento di tali opere, il Governatore di Roma Mons. Tommaso Bernetti, ottenne, attergato alla sua relazione, il rescritto 2 dicembre 1821 dal Segretario di Stato, Cav. Consalvi, in cui è detto: « si autorizza Mons. Governatore a farlo agire « *(il teatro)* non meno in quest'anno che negli anni av- « venire, sempre sotto le necessarie cautele e discipline « indicate in questa relazione ».

25) I menzionati lavori colla intesa, a quanto pare, del direttario Marchese Capranica, furono fatti eseguire, affidandoli allo affittuario, al quale fu in correspettivo abbuonata un'annata di affitto ed i *proventi da parte dei palchettisti.* Il teatro nel 1822 fu riaperto, continuando ad agire fino al 1825.

26) I sigg. Negroni rassicurati dal citato rescritto conclusero un triennale contratto di affitto, a tutto il 1828, con un tale Antonio Conti. Ma le cose procedettero tranquille per poco tempo. Poichè, nell'anno 1827, quello

(1) La ricostruzione del nuovo Teatro Valle soffrì ritardi in causa della caduta di un muro.

stesso architetto del Governo, che aveva poco innanzi suggeriti i lavori, minacciò la sospensione della agibilità per la poca sicurezza che, a suo avviso, presentava il teatro, ed obbligò i Proprietari a rendere indipendente da questi il meccanismo teatrale, con una spesa di scudi 500. Non pago di ciò, nell'anno seguente fece negare dal propio ufficio il permesso di agibilità, pretendendo che l'intiero tetto dovesse rinnovarsi. A ciò tenne dietro il rescritto della Segreteria di Stato del 28 dicembre 1828 con cui, sul parere del Consiglio d'arte, fu confermato il divieto, perchè « il teatro *non presentava una morale sicurezza sopra la quale il Governo possa tranquillamente permettere l'agibilità* ».

27) Tale inattesa disposizione produsse necessariamente gravi danni, per liti ed altro, alla famiglia Negroni, la quale, malgrado le sue insistenti pratiche, non riusciva a conoscere quali lavori si reputavano ancora necessari a raggiungere quella « *morale sicurezza* », che si è detto. Finalmente, venne ordinata dal Governo una nuova visita del Consiglio d'arte, di cui una Comissione si portò sul luogo il 10 dicembre 1832 E la medesima dichiarò che il teatro era solido, che nulla offriva di nuovo in confronto allo stato in cui era nel 1821, e che anche il tetto non presentava pericolo alcuno. Si limitò, quindi, a prescrivere il restringimento delle caviglie, qualche zeppa e qualche saettone. La predetta Commissione riconobbe inoltre che sussisteva bensì l'.angustia degli ambulacri, ma che un tale inconveniente non riguardava la stabilità del teatro, e d'altronde verificavasi anche in « altri di questa metropoli, compresovi quello Alibert ».

Costatata di poi dallo stesso Consiglio d'arte, la esecuzione dei pochi lavori anzidetti (i quali, del resto, ai Negroni non costarono più di *dieci* scudi); con rescritto del Governatore Mons.r Nicola Grimaldi, in data 11 gennaio 1833, fu permessa la riapertura del teatro

« osservate le consuete prescrizioni e regole mediante « il rilascio della opportuna licenza ».

28) Pertanto i sigg. Negroni si diedero attorno a riattivare il teatro, rivenendo impresari e facendolo altresì abbellire con una spesa di scudi millecinquecento.

Ma, oimè! la lunga *via crucis* erasi dai Negroni tutt'altro che percorsa interamente! Poichè, nel 1839, siamo daccapo colla inibizione, senza neppure avere avuta comunicazione delle ragioni che la determinarono. Essi però non ristettero dallo avanzare formali reclami che, come vedremo or ora, furono finalmente sottoposti al Pontefice.

29) Frattanto avvenne la transazione già menzionata con uno dei palchettisti che gioverà conoscere particolarmente.

Il Conte Francesco Soncino, di Perugia, quale erede del cav. Ludovico Acquilani, era possessore del palco N. 15 del terzo ordine e della metà del palco N. 9 al quint'ordine; ed egli quindi, al pari degli altri palchettisti, trovavasi in debito verso i Conti Negroni tanto del contributo nelle spese occorse alla rinnovazione del teatro, quanto del rimborso delle spese dei due giudizi in cui i padronali dei palchi erano rimasti succombenti; ossia nel giudizio dei pretesi ulteriori lavori (21) e nell'altro per la condanna al pagamento del contributo suddetto 19). Il Soncino, a sua volta, era creditore della rata delle spese rifattabili nel giudizio svoltosi in nome di tutti i compossessori dei palchi nell'anno 1801, definito coll'obbligo ai Negroni di eseguire i lavori di riparazione fino alla concorrenza di scudi 2098,68 1[2 (22) e nell'altro sulla esenzione, reclamata dai Comproprietari, dal pagamento dei biglietti d'ingresso. (S. R. R. « Romana Theatri de Capranica, 21 gennaio 1805).

Ora, il Sig. Avv. G. Grazioli, quale procuratore del Soncino (per mandato generale 11 marzo 1839, atti

De Cuppis), propose ai Sigg. Negroni, e questi accettarono con la privata scrittura del 13 marzo di detto anno, la cessione del palco e mezzo in saldo di ogni loro avere. E l'avv. Grazioli giustificava il suo operato presso i suoi rappresentati, dichiarando nella scrittura medesima che: « *lieve d'altronde od inesistente* è il van- « taggio che suole il nominato Sig. Conte Soncino ritrarre « dalla proprietà del detto palco e mezzo, dal medesi- « mo come sopra posseduto in detto teatro, per essere « lo stesso teatro *quasi sempre ozioso* e *privo di affittua-* « *rio*, lungi desso dal voler sborsare per detto titolo « veruna somma ai prefati Sigg. Conti Negroni ».

Del resto, questa scrittura spiega in qual modo i Sigg. Negroni, già utilisti dell'intero teatro, rimasero possessori di taluni palchi del Capranica.

30) Tornando ora alle strane vicende di questo teatro, si è accennato (27) che i Sigg. Negroni non smisero di reclamare per i troppo frequenti, e ingiustificati, divieti di agibilità per fatto della autorità governativa, e tornarono ad invocare il permesso di riapertura.

Occorsero *cinque anni circa (!)* per ottenere l'invocata decisione; che finalmente ebbero da Mons. Governatore, il quale comunicava ai March. Capranica la nota della Segreteria per gli affari di Stato interni del 12 settembre 1844. In essa veniva dichiarato che dopo la relazione del Consiglio d'Arte, « la *Santità Sua avendo* « *presa cognizione di ogni rilevata circostanza generale e* « *speciale riferibile al teatro in discorso* ha ordinato che « *non si autorizzi la agibilità* del teatro Capranica, ma che « si lasci il *Proprietario in libertà di convertirlo ad altro* « *uso* ».

Senonchè, i Conti Negroni, avendo ragione di credere che il Segretario di Stato, ed in conseguenza lo stesso Pontefice, fossero stati tratti in inganno, fecero istanza al nuovo Papa Pio IX, per avere comunicazione dell'ultimo voto del Consiglio d'arte in data 19

luglio 1844: la qual cosa fu loro concessa alla fine dell'agosto 1847!

In tale voto, o relazione, il Consiglio d'arte concludeva che il teatro si trovava nelle stesse condizioni in cui era nell'anno 1832, tranne una lievissima lesione riscontrata sotto lo appoggio di un **cavallo**, dichiarandola però di nessuna importanza, e che in merito al quesito rivoltogli sulla opportunità o meno di adibire quel locale ad altro uso, rispondeva: che non solo il teatro Capranica, ma tutti gli altri similmente costrutti avrebbero dovuto essere aboliti « non potendoli ormai « più tollerare al confronto colla eleganza, comodità e « ciò che più monta colla sicurezza di gran lunga mag- « giore, dei nuovi teatri di muro ».

Forti di tale relazione, i Sigg. Negroni tornarono a richiedere la licenza di agibilità. Ma non fu loro concessa se non dopo un'altra visita dello stesso Consiglio d'arte, il quale ripetè che, il teatro essendo sempre nelle condizioni di prima, confermava la sua relazione del 1844. L'autorità, dopo avere tentennato per ben altri otto anni, permise finalmente la riapertura del teatro. Ed i Sigg. Negroni poterono ritenerlo agibile fino all'anno 1852, sempre però sotto la *Spada di Damocle*, di possibili divieti.

31) Quindi é che, ormai stanchi delle continue inquietudini e, ciò che più monta, delle continue ed enormi perdite, prudentemente e logicamente agognavano di disfarsi del grave fardello. Onde, riuscite senza frutto le trattative intercedute al riguardo colla direttaria Casa Capranica, alla quale andavano anche debitori per canoni arretrati, riuscirono a concludere il contratto di vendita *del 2 dicembre 1852* (atti Delfini) col Principe D. Alessandro Torlonia.

I Negroni vendettero tutto ciò che era in loro possesso per la complessiva somma di scudi 8000, di cui: toccarono: agli eredi del Conte Antonio Negroni la metà

del teatro, valutato scudi 6000, ossia Scudi 3000
Al Conte Gaetano 1/4 . . . . . » 1500
Ai Conti Michele, Francesco e Baldassare, l'altro quarto, più scudi 2000 per gli altri locali terreni (15) . . . . . » 3500

Tornano Scudi 8000

E non è a dirsi che al Principe Torlonia, che fin dall'agosto aveva avuto ingerenza nella gestione del teatro, fossero risparmiate le solite minaccie di sospensione dell'agibilità, tantochè egli ebbe a gravarsene presso la Direzione Generale di Polizia, con sua lettera del 5 dicembre dello stesso anno.

32) Per queste, e forse per altre ragioni, che a noi non è dato indagare, il Principe Torlonia, sagacissimo ed avveduto negli affari come è a tutti noto, vide tosto la opportunità di disfarsi del teatro. Deve quindi essere stato ben lieto di accogliere la domanda di prelazione avanzata dal Marchese D. Bartolomeo Capranica. Ed infatti, alla distanza di poco più di un anno dal fatto acquisto, egli, col rogito Hilbrat del 12 gennaio 1853, fece tornare alla Casa Capranica l'utile dominio del teatro e dipendenze, che ottantasette anni prima aveva perduto (14).

33) Incomincia da questo punto la storia del secondo periodo del teatro in possesso assoluto dei Capranica, storia anche più triste di quella del possesso dei Sigg. Conti Negroni.

Ed, invero: era stato appena riadattato il teatro, che la Direzione Generale di Polizia, il 14 aprile 1853, comunicò al Presidente di Roma e Comarca la disposizione di farne sospendere la agibilità non appena trascorsa quella stagione di primavera, ossia al 30 giugno; stabilendo tassativamente: « *passata la stagione di pri-* « *mavera il ridetto teatro non dovrà più agire fino a che* « *non sia rinnovato di materiale,* **non escluso però al**

« **Proprietario di valersi di quell'edificio ad altro « uso secondo crederà nel suo interesse.**

34) Intanto era stato nominato Amministratore del Patrimonio Capranica il Cardinale Bofondi, ed egli, disgraziatamente poco bene ispirato, prescelse la ricostruzione del teatro. E poichè faceva assegnamento sul concorso nelle spese da parte dei palchettisti, (*) diede, senz'altro, l'incarico all'Arch. Cav. Gaspare Servi di redigere il regolare progetto delle opere prescritte a rendere agibile il teatro, e di compilare il preventivo della spesa nonchè il conseguente riparto della medesima fra la Casa Capranica ed i Sigg. comproprietari dei palchi.

Il Cav. Servi vi adempì infatti presentando, il giorno 8 agosto dello stesso anno il progettorichiestogli ; secondo il quale si trattò principalmente di demolire e ricostruire in muratura tutti i palchi, rinnovandovi i solai, i divisorî in legno e le porte ; ed abolendo il sesto ordine, per rendere più alti gli altri cinque ordini. Furono sostituite, nuove scale in muratura a quelle in legno per accedere ai diversi ordini, e fu rinnovata la intiera decorazione della sala. Inoltre nell'entrone d' ingresso fu costruita una nuova rampa di scala per facilitare l'accesso alla platea ed ai palchi del teatro, sistemandovi lo stanzino del bigliettajo ecc. ecc.

35) Per la esecuzione di tali opere il Cav. Servi aveva preveduta la complessiva spesa di scudi 6802,70.7, ivi compresi, scudi 268,19.20 per la soppressione del sesto ordine.

A forma poi del riparto di detta somma da lui eseguito ; scudi 4569,63.13 sarebbero stati a carico della Casa Capranica, ed il resto, ossia : scudi 2233,07.64, doveva addebitarsi ai Sigg. Palchettisti. Ed è in base a

---

(*) Dalla contabilità della Casa Capranica risulta, fra le giustificazioni, una nota di spese — sotto la data 30 aprile 1854 — per le vetture occorse nel giro fatto presso i Palchettisti per fare loro firmare la deliberazione del Congresso in cui fu fissato il contributo dei medesimi nelle spese della rinnovazione del teatro.

tale progetto che il Cardinale Bofondi ordinò la immediata esecuzione dei lavori. Deve però, farsi avvertire che della precitata somma di scudi 6802,70.7, scudi 6111,037 si riferivano ai lavori previsti *per l' interno* della sala, ed il rimanente, cioè scudi 691,67, erano destinati all'androne ed alla nuova rampa di scala quivi proposta.

36) Ma, come pur troppo si verifica sovente, l'effettivo importo dei lavori superò notevolmente la somma prevista, tantochè dai documenti contabili della Casa Capranica si desume che si aggirò sui *sedicimila* scudi pari a L. 86 mila.

Terminati i lavori, la Casa Capranica, come era naturale, si rivolse ai sigg. Palchettisti per avere da loro la concordata quota di contribuenza. Ma, se debba starsi ai risultati delle ricerche fatte presso la Computisteria Capranica, parrebbe che quasi tutti non corrisposero. Poichè si rinvengono soltanto due pagamenti; l'uno di scudi 36,57, sotto la data del 5 luglio 1855, da parte degli Eredi del Barone d'Aste, e l'altro di scudi 43,89 fatto dalla Casa Del Grillo. Così stando le cose, si sarebbe verificato per una seconda volta che quasi tutti i palchettisti avrebbero avuti i loro palchi rinnovati a spese del proprietario del teatro.

37) Restaurato il teatro come si è detto, colla ingente spesa di L. 86 mila, sotto la direzione del Cav. Servi; e col controllo, si noti bene di valenti Architetti all' uopo delegati dalle Autorità, si ebbe una relativa calma fino al 1870. Si è detto relativa calma, poichè non mancarono spesso minaccie di sospensioni, di cui prevalendosi gli impresari del teatro, diedero luogo a frequenti liti per rifazione di danni.

38) Ma nel 1870 incominciò la Deputazione dei Pubblici Spettacoli ad ordinare parecchi lavori, che furono eseguiti sotto la direzione degli Architetti Servi e Vespignani. Seguì poi l'ordinanza del Sindaco che pre-

scrisse la provvista di grandi serbatoi d'acqua in caso d' incendio, e, nel 1873, fu imposta la spalmatura del liquido ininfiammabile, per rendere incombustibile tutto il legname del teatro e della scena; e questo solo ultimo lavoro importò la spesa di oltre tremila lire.

39.) Giungiamo così al 1876 in cui tornano nuovamente nelle Autorità gli scrupoli sugli inconvenienti che il teatro presentava in dipendenza della sua organica struttura. Ecco, infatti, un'altra visita del Genio Civile; dopo la quale, la Questura con sua nota del 23 marzo, voleva imporre i seguenti lavori:

1.° Apertura di un nuovo ingresso dalla parte della Piazza Capranica (e precisamente dalla bottega N. 109), costruendo quivi un' ampia e ben sviluppata scala — (Nientemeno !)

2.° Una nuova comunicazione diretta fra il palcoscenico e la strada;

3.° Riattivazione dell'antico ingresso a sinistra della platea;

4.° *Allargamento dei corridoi* a sinistra di tutti e cinque gli ordini dei palchi;

5.° Provvista d'acqua a disposizione di maggiori serbatoi.

Ma, fra tali ingiunzioni, quelle ai N. 1, 2 e 4 non erano pratiche, anzi erano pressochè ineseguibili, come chiaramente dimostrò in una sua relazione l' illustre comm. Fontana, architetto dei Marchesi Capranica. Poichè, oltre al dover aggregare al teatro numerosi locali che mai gli appartennero, si sarebbe andati incontro a grave dispendio, non senza compromettere la solidità di quel vecchio edificio, specialmente collo abbattimento delle grosse volte che lo collegano, per dar luogo alla costruzione di un nuovo muro maestro del teatro ed alla formazione di nuove scale. Inoltre, per allargare la sala del teatro sarebbe stato necessario demolire e ricostruire il tetto rinnovando le grandi incavallature che lo sostengono.

40) Del resto, la enormità di tali pretese fu riconosciuta dallo stesso Ingegnere Capo del Genio Civile nel di lui sopraluogo del 17 aprile 1876. Onde, fattasi una visita anche dall' Ispettore Superiore Ing. Brauzzi, si venne da parte delle Autorità, al temperamento, che cioè, potesse, proseguire l'agibilità del disgraziato teatro fino al termine dell'affitto in corso, purchè la Casa Capranica provvedesse subito alla costruzione di nuovi recipienti, all'acquisto dell'acqua necessaria, allo allargamento dei corridori d'uscita fra la porta della platea e la scala principale, e finalmente all'apertura di una seconda porta nella platea a sinistra.

Tuttociò fu tosto eseguito, sicchè il March. Capranica potè darne avviso al Prefetto con lettera 9 settembre successivo.

Ma, terminato il contratto di affitto, che era stato ritenuto da un tale Pallavicini, la Questura tornò a prescrivere, come era da prevedersi, quei tali lavori, taluni dei quali da persone competentissime erano stati più volte dichiarati ineseguibili.

Di ciò fu data comunicazione con foglio di gabinetto, del *4 luglio 1881*; ed il teatro rimase inattivo.

41) Dopo tale ingiunzione di lavori ineseguibili, la Casa Capranica stimò opportuno di convocare, con circolare *14 marzo 1882*, tutti i comproprietari dei palchi per informarli dello stato delle cose e perchè si venisse « a quei provvedimenti che ognuno » credesse nel proprio interesse di adottare ».

L'assemblea ebbe effettivamente luogo il giorno 18 di detto mese nella sala del teatro, coll' intervento di ventitre proprietari, o personalmente comparsi o regolarmente rappresentati; mentre la Casa Capranica era rappresentata dal proprio consulente legale, sig. avv. Agostino Pagnoncelli unitamente al procuratore Giulio Pagnoncelli, all'architetto ed all'esattore.

42) Nell'archivio Capranica esiste il verbale della

adunanza sudetta, e dal medesimo rilevasi quanto segue:

L'avv. Pagnoncelli espose che non essendosi potuto ottenere la revoca dell'ordine che vietava l'agibilità del teatro senza l'esecuzione di lavori riconosciuti ineseguibili, (39) ne derivava che il teatro, *nell'area attuale*, era inagibile. E, non essendo più teatro, esso aggiunse, ma bensì un' area qualunque, dovea aversi per base la vertenza Torlonia per il teatro Alibert. Propose quindi che si deputasse un perito per la valutazione della quota spettante ai singoli palchettisti.

Tale proposta peraltro non riscosse il favore di tutti gl'intervenuti. Fu invece richiesto dal sig. Federici, che dalla Casa Capranica fossero aggiunti gli altri locali occorrenti, dichiarandosi pronto « a soddisfare l'importo « di tutti i lavori necessari ».

Ma sembra che neppure questa proposta trovasse adesione; e dopo parecchie osservazioni in vario senso, e fra le altre quella di ritentare la revoca del divieto, fu stabilito di nominare una Commissione onde fare premurose pratiche per ottenere il permesso di agibilità; ma poi nessuno degli adunati volle assumere l'incarico e l'adunanza si sciolse senza nulla concludere.

43) Risultate così vane le trattative coi sigg. palchettisti sia per tentare di fare nuovamente agire il teatro, sia perchè essi addivenissero al loro disinteressamento e lasciassero libera la Casa Capranica di volgere finalmente ad altro uso quella importante sua proprietà, si accolse volentieri, in mancanza di meglio, la proposta fatta da un tale sig. *Alessio Fernandez*, che altra volta era stato impresario, nel senso cioè di avere egli in affitto per diciotto anni e per la corrisposta annua di L. 3 mila, i locali tutti del teatro, colla facoltà di tentare, per suo conto, di ottenere la licenza di agibilità, ed in caso negativo di utilizzare in altro modo i locali stessi anche subaffittandoli. E su questa base fu

stipolato il contratto, che venne poi registrato in Roma il 20 ottobre 1884.

Ma purtroppo il Fernandez non riuscì nel primo intento, ond'egli — con apoca 9 luglio 1885 — cedette il teatro ed annessi al sig. Luigi Cattaneo, il quale vi stabiliva un deposito di mobili.

44) Peraltro pochi anni dopo, ossia il 12 luglio 1888, il contratto Fernandez, alquanto gravoso specialmente per la sua durata, fu di comune accordo e mercè un compenso, rescisso. Rimase però il Cattaneo come affittuario della Casa in base al nuovo contratto, ritenendo in fitto l'androne, la scala, il salone che precede il teatro, e la sala di esso insieme al palcoscenico.

E, circa un tale contratto vuolsi far notare che il Cattaneo non poteva occupare coi suoi mobili, come effettivamente non occupò mai, i palchetti, dove non avrebbe potuto farli passare attraverso le porticine, seppure avesse potuto trovare spazio sufficiente in quei piccolissimi ambienti.

45) Ma neppure questo piccolo cespite potè essere fruito pacificamente dalla Casa Capranica.

Difatti, il 2 dicembre 1888, ossia non appena concluso il contratto suddetto col Cattaneo, il Municipio di Roma, preoccupandosi della possibilità di un incendio, prescriveva l'applicazione a tutto il legname del teatro di un doppio strato della solita *materia ininfiammabile*, l'impianto di una bocca d'incendio, e l' apposizione di inferriate munite di speciali serrature. E la Ecc.ma Casa Capranica si assoggettò a tutto questo, spendendo lire duemila.

Oltre però ai menzionati lavori, il Municipio pretese che non fossero altrimenti depositati i mobili sul palcoscenico e di più fosse tenuto in permanenza un custode nel magazzino.

Come era naturale, il Cattaneo reclamò una diminuzione della corrisposta d'affitto, tanto per la meno-

mazione della cosa locata quanto per le spese di guardiania. Intervenne una sentenza del Tribunale del 15 maggio 1889, che fu seguìta, nel 1890, da una transazione, pagando al Cattaneo L. 1350 per una sol volta fino al termine dell'affitto.

46) Frattanto a rimuovere nuovi pericoli e ad un tempo sempre nuovi reclami e ingiunzioni da parte dell'Autorità Municipale, la Casa Capranica fece trasportare in apposito locale preso in fitto, tutti gli scenari ed altro che trovavasi immagazzinato nel teatro, affidandone la custodia a tal Smith, che la tenne per molti anni. Ma poi, giudicandosi che non metteva conto di spendere somme per la conservazione di oggetti che si erano ridotti ad avere ormai nessun valore o quasi, furono abbandonati.

47) E non cessarono ancora i guai della Casa Capranica pel malaugurato teatro!

Il Municipio preoccupandosi sempre di un possibile incendio, con ordinanza del Sindaco in data 29 maggio 1895, prescrisse che non si fosse accumulato altro mobilio nel teatro, dando tempo di fare smaltire quello che vi esisteva.

Intanto, però, l'Ufficio VII del Comune, il 26 ottobre dello stesso anno, invitava i March. Capranica, prima di farne loro *formale precetto* « *a rimuovere tutto* « *il legname costituente l'interno del teatro stesso* ». Si trattava dunque di demolire addirittura il teatro, togliendovi i palchi. Ma i March. Capranica per un riguardo, forse eccessivo, verso i palchettisti, si guardarono bene dal provocare tale precetto, e dopo lunga vertenza, si ebbe, invece l'altra ordinanza del Sindaco degli 11 gennaio 1896 « in cui si prescriveva di far « rimuo- « vere immediatamente tutto il mobilio recentemente « ivi depositato ».

Lo sgombro del teatro fu eseguito; e di più, in ossequio alle successive superiori disposizioni impartite,

ne furono anche murate le porte di comunicazione coll'attiguo salone, o ridotto, e colle scale, come tuttora si vede.

48) Cessato così anche il tenue utile che ritraevasi dalla sala del teatro, l'Amministrazione Capranica, domandò ed ottenne, alla fine del 1896, l' esenzione dalla tassa fabbricati che lo gravava per il reddito imponibile di L. 2600. Seguitò però a pagare, come paga tuttora, i non tenui premi di assicurazione ed il nolo della bocca da incendi.

49) Se ben gravi affari, fra cui un lungo ed aspro giudizio di divisione, non avessero completamente assorta la Casa Capranica, avrebbe certamente adottato prima d'ora, un provvedimento atto a procurarle il reddito retraibile da quella vasta sua proprietà situata nella parte più centrale di Roma.

Ciò nullameno procurò sempre, quando fu possibile, di tacitare quei palchettisti che si mostrarono consenzienti ed equi. Ed inoltre fin dall'anno 1894, si fece aggiudicare quattro palchi di Enrico Maldura, che erano andati all'asta per L. 2344,84 in base a perizia dell'Ing. Mariano Canizzaro. Onde è che il numero dei palchi cosidetti *padronali*, che in origine erano *quarantatre*, può dirsi che in oggi siási ridotto soltanto a *ventisei*.

50) Oltre a ciò la Casa Capranica, nell'anno 1889, interponendo gli autorevoli uffici di un nobile amico di famiglia, fece sottoporre ai sigg. palchettisti, all' uopo convocati, concrete proposte pel loro disinteressamento. Ma al pari di quanto accadde nel 1882 (42) non si riuscì a nulla, stante le esagerate pretese di taluno di essi.

Nè miglior fortuna ebbero le pratiche fatte, con insistente tenacia, negli anni 1908 e 1909 dal Sacerdote D.r Giov. Battista Ellena, il quale, colla intesa della Casa proprietaria, tentò di avere, con equi compensi, libero il teatro, allo scopo di trasformarlo in un cinematografo sommamente morale e religioso.

51) Riusciti così sempre frustranei gli amichevoli accordi tentati, i sigg. legali della Ecc.ma Casa Capranica, avvisarono finalmente non esservi altra via che quella di addivenire alla divisione giudiziaria coi sigg. comproprietari dei palchi del loro *condominio*, onde con citazione per pubblici proclami del 22 dicembre 1913, furono iniziati gli atti tuttora in corso.

II.

Considerazioni sui diritti che *allo stato delle cose* possono competere ai sigg. comproprietari dei palchi.

La lunga istoria di parecchi secoli del Teatro Capranica, se certamente non poteva riuscire divertente, si crede però che valga a precisare la figura morale e giuridica dei comproprietari dei palchi rispetto al proprietario dell'intiero teatro. E valga il vero:

52) Non occorrono, a quanto pare, elucubrazioni giuridiche, nè sfoggio di regiudicate per accertarsi che i palchettisti hanno la proprietà assoluta e divisa dei loro palchi, perchè li acquistarono senza alcuna limitazione, perchè nei vari passaggi dell'utile dominio i palchi stessi furono esclusi dalle vendite (7, 10, 14) e perchè non contribuirono mai nel pagamento del canone dovuto al direttario dell'intiero teatro.

53) Ma la proprietà dei palchettisti non sembra doversi limitare ai loro palchi soltanto, poichè, al pari di quanto si verifica per quelle proprietà urbane circondate da altre, il condomine ha doveri e *diritti* sul tetto e sulle altre cose « *comuni* a tutti i proprietari » (art. 562 C. C.) nulla per patto ostando in contrario.

Ma indipendentemente da ciò, nel caso presente, intervennero fatti speciali che confermano esser quello dei palchettisti un *condominio*.

Si è infatti narrato (19-34) che il teatro fu rinnovato due volte, e che i sigg. palchettisti spontaneamente dichiararono di voler concorrere nelle spese.

Ora i lavori che formarono oggetto di tali convenzioni, non comprendevano soltanto, la rinnovazione dei palchetti, ma di tutto il teatro compresa la decorazione del soffitto, e della bocca d'opera, nonchè la riparazione di taluni accessori come quella del lampadario, ecc. Che anzi nella seconda ricostruzione vi furono incluse, per ripartirne l'importo, le opere murarie relative alla costruzione di una nuova scala ed altro nell'*entrone* d'ingresso. (34)

Vero è che, almeno da quanto è risultato dall'esame degli atti, quasi tutti i palchettisti non soddisfecero ai loro impegni. Ma essendovi stati condannati (20) sembra che anche questo fatto ponga in essere il loro condominio.

54) Gli altri diritti poi, certamente indivisi, dei palchettisti sono costituiti dalle due servitù attive, l'una di godere gli spettacoli e l'altra di poter transitare per gl'ingressi, gli anditi e le scale onde accedere ai loro palchi.

L'esercizio peraltro di codeste servitù era limitato soltanto ai periodi in cui il teatro era in azione (10) e nessuno altro diritto o compartecipazione d'uso all' infuori dei sommenzionati, estendevasi oltre il vano del teatro.

55) In ogni modo giacchè, il diritto reale del palco concorse con un qualche condominio, sia pur minimo sulle rimanenti parti del teatro, rettamente la Casa Capranica invocò dal Tribunale (51) la divisione di siffatto cumulo di diritti, allo scopo di liberarsi una buona volta da un esiziale e deleterio condominio, che occasionò gravissima jattura a due nobili famiglie romane.

Dappoichè, se la Casa Capranica non avesse avuto l'inciampo di tale ostruzionistico condominio, (41) da *trentatre anni* a questa parte avrebbe potuto ritrarre un utile cospicuo da quella importante sua proprietà.

Nè può dirsi che la Casa Capranica avrebbe potuto

riattivare il teatro dando luogo a quelle opere che all'uopo vennero prescritte dalla autorità, perchè ad eseguirle sarebbe stato indispensabile aggregarvi altri locali di sua assoluta spettanza, che non era tenuta e non le conveniva mettere a profitto dei sigg. palchettisti.

Tal cosa infatti fu a suo tempo chiaramente esposta dall'ill.mo avv. Agostino *Pagnoncelli* (41) ai sigg. palchettisti, i quali però, all'annunzio di una divisione, credettero bene di fare, come suol dirsi, orecchio da mercante; e lo potevano fare quasi impunemente, poichè il singolo interesse loro era minimo rispetto a quello gravissimo della Casa Capranica.

Ma dato pure e tutt'altro che concesso, che cioè: su quell'area, così come è, fosse stato possibile riedificare un teatro, che soddisfacesse alle fatte ingiunzioni e più ancora alle attuali esigenze, non sarebbe stato pratico, coi precedenti avuti, chiamare i sigg. palchettisti a contribuire, nelle ingenti spese che sarebbero occorse.

Parecchi palchi, del resto, a furia di successioni in tanti anni, caddero in proprietà di nullatenenti o quasi; mentre l'art. 676 del codice non si sarebbe potuto applicare, parlando esso di « *conservazione* » e non di trasformazione e riedificazione.

56) In tale stato di cose, ed in attesa di poter risolvere in un modo o nell'altro la questione dei Palchettisti, la Casa Capranica risolvette di dare in fitto (43) quei locali sui quali essi non potevano accampare altro diritto oltre quello di passaggio intermittente in occasione degli spettacoli, (51) diritto che al presente non potevano esercitare.

Ora, sarebbe ben strano se, dopo più di trent'anni di acquiescente silenzio, avanzassero adesso assurde pretese sul meschino reddito di locali che, spettando al proprietario, questi ne dispose sempre liberamente e fin dall'epoca in cui si verificarono le prime alienazioni di palchi (10).

Al contrario la Casa Capranica, se mai, potrebbe dire a codesti sigg. Palchettisti di pagare la loro quota sulle spese di manutenzione dell' intiero teatro per oltre un trentennio; di rimborsare i premi di assicurazione, della bocca d' incendio, ecc. In una parola tutte le spese sostenute nel comune interesse (art. 676 C. C.); mentre nessun profitto poteva ritrarsi, come non si ritrasse, da chicchessia dai loro palchetti.

57) Quanto si è esposto fin qui, sembra sufficiente a formare un chiaro concetto degli *attuali* diritti dei Palchettisti.

E primieramente, essendosi dimostrato che le ultime condizioni imposte per l'agibilità del teatro, erano di impossibile esecuzione, ne consegue che le condizioni stesse equivalsero alla **soppressione** *del teatro nella sua area attuale;* soppressione che la Casa Capranica non solo non occasionò, ma invece nel proprio interesse, cercò di evitare.

Deriva da ciò che i preesistenti diritti a servitù attive, da parte dei Palchettisti, cessarono di fatto (art. 662 C. C.) nè possono altrimenti avere valore alcuno, indipendentemente anche da quanto dispone l'art. 666 C. C.

58) A disinteressare quindi completamente i sigg. Palchettisti, basterà corrispondere loro il valore dei palchi che possiedono nella *condizione di inagibilità del teatro.*

E qui giova far notare che la succitata perizia Canizzaro è basata sull'erroneo supposto della ricostruzione del teatro colle superiori norme prescritte. Egli infatti determina il valore dei palchi capitalizzando la plausibile loro rendita essendo il teatro perfettamente in azione, e da tale capitale detrae la quota della spesa presunta per la riedificazione del teatro. Ed in tal modo arrivò a stabilire che i quattro palchi da lui periziati valevano in media L. 586.21 ciascuno.

Invece, per quanto si è detto, il valore dei palchi

deve in oggi dipendere unicamente dal prezzo dell'area o, se vuolsi, dalla cubicità del solo teatro. Ma in siffatta valutazione non deve prescindersi dal fatto che tutto il piano terreno sottostante è di assoluta proprietà della Casa Capranica. Ed è tanto vera la esattezza di un tale criterio, che servì di base al perito nel determinare il valore del teatro nel suo stato attuale per effettuarne la divisione fra i condomini Capranica. (Vedi istrumento Altieri 3 aprile 1881).

59) La presente dettagliata relazione si sottopone allo egregio Patrocinatore della Casa Capranica, onde Egli ottenga: che l'Ecc.mo Magistrato nel dare incarico al perito od ai periti di eseguire la valutazione in parola, prescriva che si tenga nel dovuto conto quanto si è superiormente esposto.

Roma, 15 Agosto 1914

L'AMMINISTRATORE
DELLA ECC.MA CASA CAPRANICA

1372647 P